

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CELESTIAL ASIA SECURITIES HOLDINGS LIMITED**

**時富投資集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號: 1049)

**主要交易**

**出售物業**

於二零一二年十二月七日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立臨時協議，據此賣方同意出售及買方同意購入該物業，代價為66,000,000港元，將以現金支付。

根據上市規則，由於出售事項之有關百分比率超逾 25% 但低於 75%，出售事項構成本公司按上市規則項下之一項主要交易，並因此須經股東批准。

本公司將於二零一三年一月二日或之前向股東寄發通函，載有（其中包括）出售事項之詳情及股東特別大會之通告。

## 緒言

賣方與買方訂立臨時協議，據此賣方將按代價出售該物業予買方。

## 臨時協議

訂立日期： 二零一二年十二月七日

賣方： 高運投資有限公司，本公司之一間全資附屬公司。

買方： 郭琳廣先生（獨立第三方），為一私人投資者。

代價： 66,000,000 港元，將以現金全數支付。

代價乃由臨時協議之訂約雙方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並以鄰近之相類似物業作比較。董事會認為，臨時協議之條款屬公平合理，亦符合本公司及股東之最佳利益。

付款條款： 代價已經 / 將由買方以現金按以下方式支付：

- (i) 3,100,000 港元（代價之約 4.7%），已於簽訂臨時協議時支付作首期之按金；
- (ii) 3,500,000 港元（代價之約 5.3%），將於二零一二年十二月二十日或之前在簽訂正式買賣協議時支付作進一步之按金；及
- (iii) 代價餘額 59,400,000 港元（代價之 90%），將於二零一三年二月六日或之前在出售事項完成時支付。

所有買方支付的訂金須付予賣方代表律師作中間人託管，不可發放給賣方直至賣方能證明代價之餘額能足夠清還該物業現存之法定抵押或按揭。

先決條件： 出售事項之完成須待（其中包括）以下條件獲達成後，方可作實：-

- (i) 根據上市規則之要求，股東於將召開之股東特別大會上批准臨時協議；及
- (ii) 本公司就有關臨時協議及其項下擬進行的交易，取得所有必要的同意、批准、許可和授權（如需要）。

完成： 根據臨時協議，有關該物業之正式買賣協議將於二零一二年十二月二十日或之前簽訂，而物業之買賣將於二零一三年二月六日或之前完成。

## 該物業

該物業為住宅單位，位於香港馬己仙峽道9號玫瑰別墅3樓B室，連同地下車位25號。該單位之可出售面積約2,235平方呎。

該物業乃由本集團於二零零九年二月十七日透過收購高運而購入。該物業在本集團賬目於二零一一年十二月三十一日之賬面值為80,000,000港元。根據由一位獨立合資格之專業估值師發出之估值報告，該物業於二零一二年十一月三十日之市值約為66,000,000港元。

該物業為本集團之投資物業。由於該物業空置，該物業於緊接出售事項前之兩個財務年度內並無應佔溢利淨額。預期本集團出售該物業將錄得約14,750,000港元之除稅前虧損，乃按該物業之代價減該物業在賬目於二零一一年十二月三十一日之賬面值及其他有關法律費用、佣金及開支之總和而計算。

## 本集團之資料

本集團現時之主要業務包括(a)提供移動互聯網（包括內容，營運和分銷活動）服務及網絡遊戲（銷售網絡遊戲配套產品和專利使用權分銷）服務；(b)透過 CASH Financial Services Group Limited（時富金融服務集團有限公司）（股份編號：510）之業務，提供(i)金融服務（包括網上及傳統經紀之證券、期權、期貨、槓桿式外匯交易合約及互惠基金、保險相關投資產品、保證金融資、貸款及企業融資），及(ii)銷售傢俬及家居用品及電器；及(c)投資控股。有關其他資料，請瀏覽[www.cash.com.hk](http://www.cash.com.hk)。

## 進行出售事項之原因及所得款項之用途

經考慮近期物業市場狀況及買方購買物業之出價，董事會認為出售物業符合本公司及股東之利益，可抓緊有利市況及提升本集團的營運資金。

出售該物業所得款項的66,000,000港元，當中約68%將用作償還銀行貸款及約32%將為本集團之一般營運資金。

董事會認為出售事項之條款乃參考現行市況經公平原則磋商釐定，屬公平合理，亦符合本公司及股東之最佳利益。

## 一般資料

根據上市規則，由於出售事項之有關百分比率超逾 25% 但低於 75%，出售事項構成本公司按上市規則項下之一項主要交易，並因此須經股東批准。

本公司將於二零一三年一月二日或之前向股東寄發通函，載有（其中包括）出售事項之詳情及股東特別大會之通告。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Celestial Asia Securities Holdings Limited (時富投資集團有限公司) (股份編號: 1049), 一間於百慕達註冊成立之有限公司, 其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	66,000,000 港元, 將以現金支付
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議擬進行之交易, 即賣方按代價出售該物業予買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司及聯營公司
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後, 就彼等所知、所悉及所信, 該人士及其聯繫人均為本公司及本公司之關連人士 (定義見上市規則) 以外之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條而計算之百分比率
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零一二年十二月七日訂立之臨時買賣協議
「該物業」	指	於香港馬己仙峽道 9 號玫瑰別墅 3 樓 B 室住戶單位及地下車位 25 號
「買方」	指	郭琳廣先生, 為一獨立第三方
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准臨時協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本每股面值 0.10 港元之普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」或「高運」 指 高運投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，及為本公司之全資附屬公司

承董事會命  
公司秘書  
陸詠嫦

香港，二零一二年十二月七日

於本公佈發表日期，董事會成員包括:-

*執行董事:*

關百豪先生  
陳友正博士  
羅炳華先生  
吳公哲先生

*獨立非執行董事:*

梁家駒先生  
黃作仁先生  
陳克先博士

\* 僅供識別